



DIREITO EM PERSPECTIVA

A retoma do sector imobiliário

A legislação dinamizou a recuperação das áreas mais degradadas das cidades, prevendo-se reduções entre 30% a 40% nos custos de reabilitação e de construção



Tiago Mendonça de Castro

A progressiva retoma do mercado imobiliário que se tem verificado, de forma mais evidente, desde o segundo semestre de 2013, tem sido sustentada por vários alicerces jurídicos e profundas alterações legislativas com impacto no sector imobiliário, com objectivos claros de facilitar a implementação de novos investimentos e projectos pelos diversos agentes no mercado.

Desde logo, as alterações ao Novo Regime do Arrendamento Urbano permitiram reanimar o mercado do arrendamento urbano, conferindo uma maior liberdade aos inquilinos e senhorios de disporem de imóveis arrendados, seja através do procedimento extraordinário de actualização de rendas e de transição de regime dos contratos de arrendamento "antigos", seja pela criação de novas regras que tornaram os despejos mais céleres.

Paralelamente, foram também aprovadas alterações de fundo ao Regime da Reabilitação Urbana, consagradas com o objectivo de agilizar os procedimentos de criação de áreas de reabilitação urbana e de controlo prévio de operações urbanísticas de reabilitação urbana de edifícios, aperfeiçoar benefícios fiscais concedidos e suavizar os requisitos urbanísticos a que este tipo de intervenções imobiliárias estavam

A implementação do programa Golden Visa criou uma dinâmica significativa no mercado imobiliário

O Regime Fiscal dos Residentes Não Habituais também teve um impacto positivo no investimento

anteriormente sujeitas.

Sinal disso mesmo encontra-se espelhado na aprovação, no passado dia 8 de Abril de 2014, do Decreto-Lei n.º 53/2014, que prevê um regime excepcional de reabilitação de edifícios com mais de 30 anos, destinados a habitação, dispensando-se destas intervenções alguns dos anteriores requisitos urbanísticos aplicáveis à reabilitação urbana, por forma a tornar mais executível determinado tipo de operações urbanísticas. Este diploma veio, assim, dinamizar eficientemente a recuperação das áreas mais degradadas das grandes cidades, prevendo-se que a adopção destas medidas tenha um impacto positivo, com reduções entre 30% a 40% nos custos de reabilitação e de construção.

Por outro lado, a implementação do programa Golden Visa introduziu alterações ao regime jurídico de entrada e permanência de estrangeiros no território nacional, designadamente criando um mecanismo que permite a nacionais de países terceiros obter uma Autorização de Residência em Portugal, em caso de realização de determinados investimentos em território nacional, designadamente investimentos imobiliários. Este programa despoletou uma dinamização significativa do segmento residencial do mercado imobiliário prime e não só, estimando-se que o valor final de investimentos associados a este regime se possa cifrar, em 2014, em cerca de mil milhões de euros, cerca do triplo do que se registou em 2013.

Por último, de destacar ainda o Regime Fiscal dos Residentes Não Habituais previsto no Código Fiscal do Investimento, o qual se tem revelado igualmente como um factor de atracção de investimento estrangeiro no mercado imobiliário nacional, em particular, no seu segmento residencial, por parte de investidores oriundos de França, Bélgica, Reino Unido e de outros países do Norte da Europa.

São bons ventos os que, finalmente, se respiram no mercado imobiliário nacional!

Sócio coordenador da Área de Direito Imobiliário de PLMJ